



RIJNSTRAAT 46 3  
1078 RD  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 695.000 k.k.

# Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1922
Woonoppervlakte	92 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	3
Inhoud	295 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	9 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	-

---

# Omschrijving

Een heerlijk ruim, 3(4) -kamerappartement(92m<sup>2</sup>) op de derde verdieping en deels op de vierde verdieping(1 slaapkamer).

Het appartement heeft onder meer: een grote doorzonwoonkamer met aan de achterzijde een zonnig, breed balkon op het westen, een nette woonkeuken, een keurige badkamer met een douchecabine, een toilet en een wastafel met meubel. Thans heeft de woning 2 slaapkamers maar een extra slaapkamer is makkelijk te realiseren. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht!

Indeling:

3e verdieping:

Entree, royale hal, ouderslaapkamer met een vaste kastenwand, een grote doorzonwoonkamer met 2 fraaie schouwen en een open trap naar de 4e verdieping. Vanuit de woonkamer kom je middels openslaande deuren op het balkon. Aan de achterzijde bevindt zich de gezellige woonkeuken in een hoekopstelling en met diverse inbouwapparatuur waaronder een 6 pits-fornuis met een brede oven eronder. Tevens heb je vanuit de keuken ook toegang tot het balkon. Op het balkon heb je aan beide kanten een bergkast.

De badkamer is in het midden van het appartement gesitueerd en bevat onder meer een douchecabine, een zwevend toilet, een wastafel met meubel en een design radiator. Een goed onderhouden lamel-parketvloer maakt het geheel compleet.

4e verdieping:

Een 2e slaapkamer met bergruimte, een vaste kast met aansluitend een op maat gemaakt bureau.

Locatie:

De Rijnstraat behoort tot de populairste straten van de Rivierenbuurt. De buurt heeft een bruisend karakter en de woning wordt omringd met vele terrasjes, restaurants en winkels. De woning bevindt zich op loopafstand de Amstel, het Martin Luther Kingpark en de bruisende Pijp. Boodschappen kun je doen bij benedenbuurman DIRK of bij de Albert Heijn aan de overkant. De ring-snelweg A-10 Zuid is te bereiken in circa 5 minuten. Tevens is het trein- en metrostation Amsterdam Amstel te bereiken per fiets in circa 5 minuten of lopend in circa 15 minuten. Bus-/tramhalte Victorieplein ligt op een steenworp afstand, met verbindingen naar o.a. Centraal Station, Station Lelylaan, Station Amstel, Station RAI en Station Zuid. Station Zuid en de Zuidas zijn te bereiken per fiets in circa 10 minuten.

Vereniging van eigenaren:

De VVE bestaat uit 8 appartementsrechten en 2 winkels. Rijnstraat 46-48. De administratie wordt gedaan door Alliantie VVE beheer. De servicekosten zijn €219,- per maand. MJOP aanwezig.

# Omschrijving

## NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte(n) kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

## Erfpacht:

De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1922
- Cv merk: Intergas Bouwjaar: oktober 2020
- Oplevering in overleg, vanaf 3e week mei 2025 mogelijk
- Er zal een ouderdoms- en een NEN 2580 clausule worden opgenomen in de koopakte

# Description

A spacious and delightful 3(4)-room apartment(92m<sup>2</sup>) on the third floor, with an additional bedroom on the fourth floor.

This apartment offers a bright and spacious living room with a sunny, wide west-facing balcony at the rear, a well-maintained kitchen, and a neat bathroom with a shower cabin, toilet, and washbasin with a vanity unit. Currently, the apartment has two bedrooms, but an additional bedroom can be easily created. The leasehold has been bought off in perpetuity!

## Layout

### Third floor:

Entrance, spacious hallway, master bedroom with a built-in wardrobe, and a large, bright living room with two beautiful fireplaces and an open staircase leading to the fourth floor. French doors provide access to the balcony from the living room. The cozy kitchen, located at the rear, features a corner layout and various built-in appliances, including a six-burner stove with a large oven underneath. The kitchen also provides access to the balcony. The balcony has storage cupboards on both sides.

The bathroom is centrally located in the apartment and includes a shower cabin, floating toilet, washbasin with a vanity unit, and a designer radiator. A well-maintained parquet floor completes the space.

### Fourth floor:

A second bedroom with storage space and a built-in wardrobe, along with a custom-made desk.

## Location

Rijnstraat is one of the most popular streets in the Rivierenbuurt neighborhood. The area is lively, surrounded by numerous cafés, restaurants, and shops. The apartment is within walking distance of the Amstel River, Martin Luther King Park, and the vibrant De Pijp district. Grocery shopping is convenient with DIRK located downstairs and Albert Heijn just across the street.

The A10 South ring road can be reached in approximately five minutes by car. Amsterdam Amstel train and metro station is about a five-minute bike ride or a 15-minute walk. The Victorieplein bus/tram stop is just a stone's throw away, providing connections to Central Station, Lelylaan Station, Amstel Station, RAI Station, and Zuid Station. Zuid Station and the Zuidas business district are about 10 minutes away by bike.

## Homeowners' Association (VVE)

The VVE consists of 8 apartment rights and 2 commercial units at Rijnstraat 46-48. The administration is managed by Alliantie VVE Beheer. The monthly service charges are €219. An MJOP (multi-year maintenance plan) is available.

# Description

## NEN Clause

The usable living space has been calculated in accordance with the NEN 2580 standard as established by the real estate sector. The specified area may therefore differ from comparable properties and previous references due to this new calculation method.

The buyer acknowledges having been sufficiently informed about this measurement standard. The seller and their agent make every effort to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this with floor plans. If the measurements deviate from the norm, the buyer accepts this as is. The buyer has been given ample opportunity to verify the measurements. Any differences in stated measurements do not entitle either party to any rights, including adjustments to the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

## Leasehold

The ground lease has been bought off in perpetuity.

## Key Features

- Year of construction: 1922
- Central heating system: Intergas, installed in October 2022
- Delivery in consultation, possible from the third week of May 2025
- An age clause and an NEN 2580 clause will be included in the purchase agreement





















# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



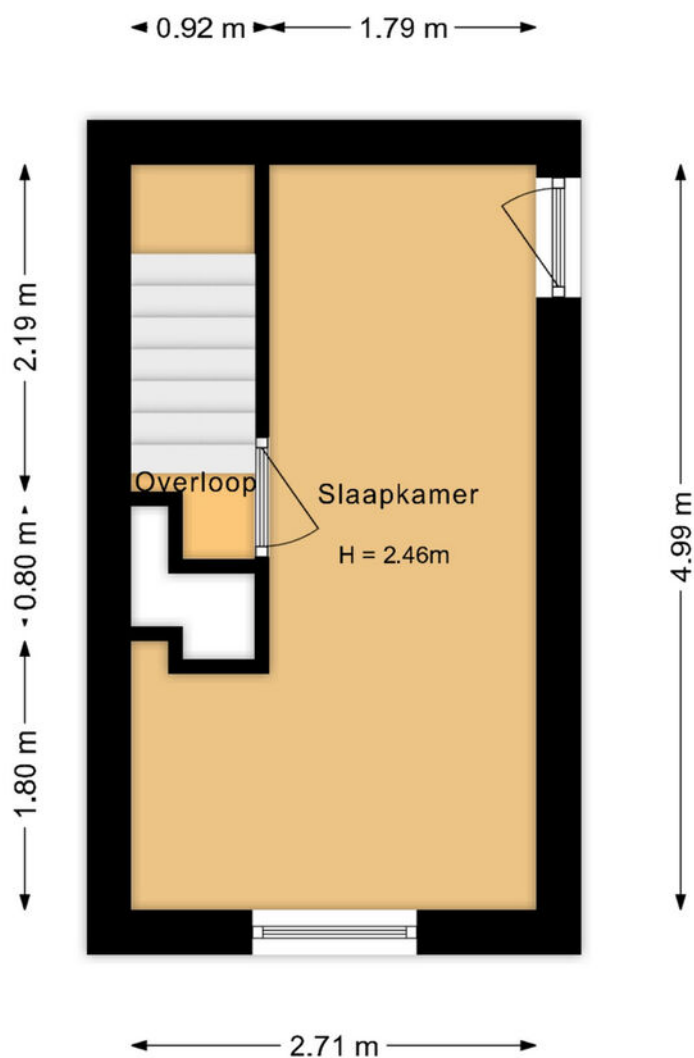
# Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

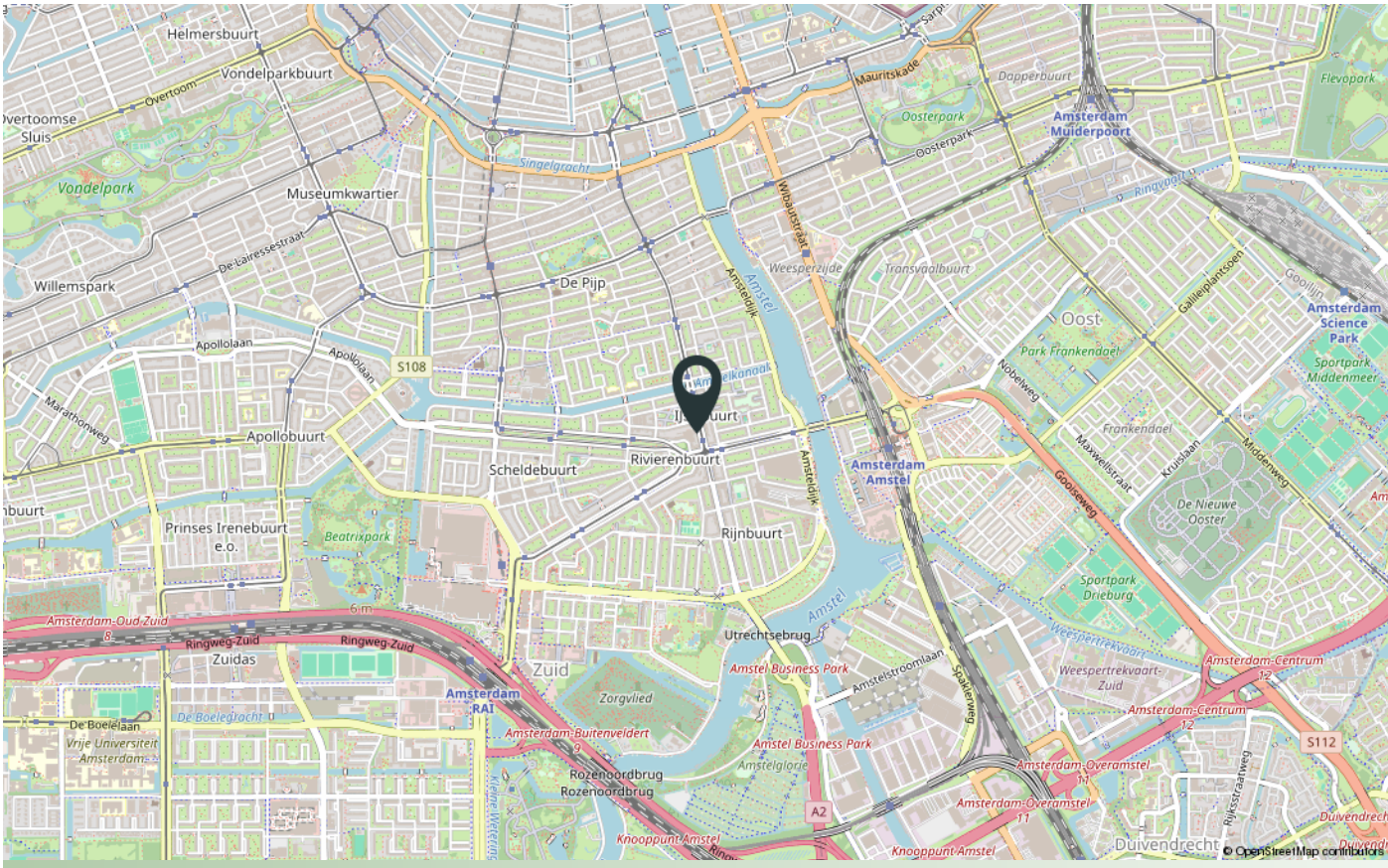
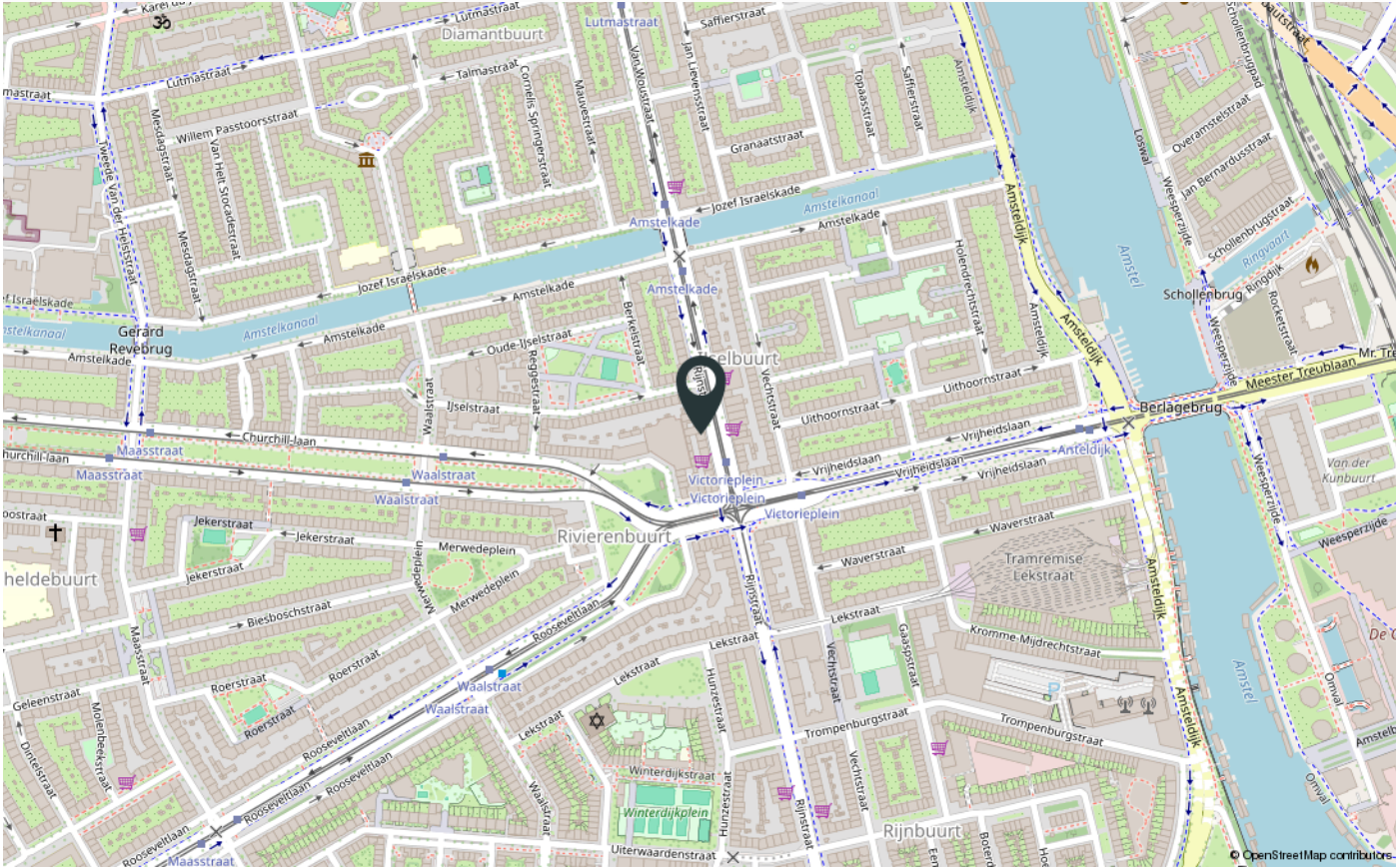
# Plattegrond

Rijnstraat 46-3, Amsterdam  
Vierde verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

# Locatie



# Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

# Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



## INTERESSE IN DE WONING? INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.  
Please feel free to contact our office.*



[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)